

臺北市政府辦理「擬訂臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 44  
筆土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 107 年 8 月 6 日（星期一）15 時 30 分

聽證場所：永明區民活動中心（臺北市北投區石牌路二段 115 號 10 樓）

貳、主持人：簡委員裕榮



（簽名）

記錄：楊祖恩

參、主席說明案由及會場規定：略

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序： 1

(一)發言人： 鄭○(鄭○詠代)

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 1-1

發言人簽章： 鄭○詠

(二)受詢人： 東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、 機關單位

2、答復要旨：

(1) 報告書中載明土地與建物不同人，房屋屬鄭女士、土地屬大嫂與姪子所持有，針對房地不同所有權人，未來可依都市更新條例 39 條規定，協議不成可透過估價鑑價方式處理。

(2) 本案採事、權分送，目前僅事業計畫階段，未來仍有權利變換階段，故針對房屋修繕部分，幾年後仍有老舊問題，未來透過都市更新達到房屋良好使用狀況。

受詢人簽章： 林美雲

(三)受詢人： \_\_\_\_\_

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、 機關單位

2、答復要旨：

(1)

(2)

(3)

受詢人簽章： \_\_\_\_\_

二、發言次序：2

(一)發言人：何○興

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 2-1。

(2)建議以後會議地點，改至吉利里區民活動中心。

發言人簽章：何○興

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)機車停車位數量依法規設置，雖管理規約有明訂不可變更作其他用途，未來可依管委會依法規決議。

受詢人簽章：林美雲

(三)受詢人：臺北市都市更新處股長-陳品先

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)本案屬立農里，但因場地租用問題，故今日聽證無法租用，後續若再召開其他相關會議會納入考量。

受詢人簽章：陳品先

三、發言次序： 3

(一)發言人： 林○勤(林○勝代)

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
  - (1)詳書面意見 3-1。

發言人簽章： 林○勤(林○勝代)

(二)受詢人： 東家建設股份有限公司-林協理美雲

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、 機關單位
- 2、答復要旨：
  - (1) 本案為事、權分送，目前僅先確認建築規劃，98年送件時已爭取極大獎勵，但經過審議過程，停獎被取消，減少20%獎勵，故建築總量面積也相對減少，皆有向住戶說明獎勵值減少後圖面變更內容。
  - (2) 本案採權利變換，將來會採資金信託機制保障地主，故不像傳統合建有給予地主保證金。
  - (3) 東家建設非常有誠意與大家溝通，同意比例未達100%，仍會持續努力協商溝通。

受詢人簽章： 林美雲

(三)受詢人： \_\_\_\_\_

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、 機關單位
- 2、答復要旨：
  - (1)
  - (2)
  - (3)

受詢人簽章： \_\_\_\_\_

四、發言次序：4

(一)發言人：林○賢

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)東家建設說住三容積 225%已經用完，說要拿回原坪數要再補錢，請說明。

(2)詳書面意見 4-1。

(3)當初老一輩有拿錢補貼給其他的地主作房屋後院、地下室，都市更新時應該要有補償金。

發言人簽章：林○賢

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1) 事業計畫階段需先確認獎勵值後，才能確定地主能分回之樓層。

(2) 立農街 219 號等 5 筆原屬未開闢計畫道路，98 年送件之後，對面的街廓興建後自行拆除地上物，有關地上物拆遷補償費於權利變換時才會計算，若屬空地則無該補貼。

(3) 本案未開闢計畫道路納入更新單元，將來分配權利價值透過估價師鑑價。

(4) 空地無補償金，有關建築執照法定空地所有權人之價值，未來透過估價師估算。

受詢人簽章：林美雲




六、發言次序：  6  

(一)發言人：  林○能  

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 6-1。

(2)我的價值有多少，完全沒有明確，我堅決反對不都更。

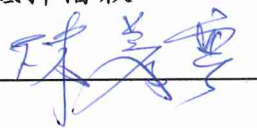
發言人簽章：

(二)受詢人：  東家建設股份有限公司-林協理美雲  

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

(1)實施者會再持續與所有權人溝通。

(2)未來實施者採興建資金信託，非以地主土地抵押借款。

受詢人簽章：


(三)受詢人：  

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

(1)

(2)

(3)

受詢人簽章：

七、發言次序：7

(一)發言人：王○瑾

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)實施者都用騙的，第一次開會我人在英國，第二次里長拿一本厚厚的紙本說要我蓋章，說上一次沒有蓋好，要重蓋，這是第一騙。

(2)第二騙說一坪換一坪，結果現在沒有。

(3)第三騙為樓下那塊地說我們沒有權利，我們每年都有繳稅金，為何沒有權利？

發言人簽章：

王○瑾

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)同意書要重蓋係屬於送件後，更新處審查後認為印章不清楚要求重新蓋章，故為在原來的同意書重新用印，在歷次的說明會、及審議會中有說明。

(2)本案當時送件時並沒有一坪換一坪政策，係屬郝前市長推出的老舊公寓專案政策，本案並無申請。

(3)若樓下空地屬該所有權人持有，未來會透過估價師估算權值。

受詢人簽章：

林美雲



八、發言次序：8

(一)發言人：馬○伶

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)信託銀行誰指定?大間或小間?

(2)法規為何無法確定本案的容積獎勵?法規一直不斷變動，今天大家不安心就是因為不確定未來分配坪數。

(3)若這個案子持續沒有結果，何時能結束這個案子?

發言人簽章：馬○伶

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)將來信託銀行會找符合信託法的金融機構。

(2)按照都市更新條例 61 條之 1，依據事業計畫報核當時之建築法令，最終確認之容積獎勵額度需經過臺北市都市更新審議會審議為主。

(3)實施者努力讓事業計畫核定，可馬上進行權利變換作業進行選屋分配。

受詢人簽章：林美雲

九、發言次序：9

(一)發言人：鄭○詠

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：

(1)我們是產權獨棟的房子，不會影響其他人，我們家族的產權問題沒有解決前，希望東家建設不要再和我們討論都市更新的問題。

發言人簽章：鄭○詠

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

(1)針對產權複雜，房地權屬不同問題，可透過都市更新解決，於會後再與鄭小姐溝通。

受詢人簽章：林美雲

十、發言次序：10

(一)發言人：潘○琮

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)想請問都更處官員，我們案子已經十年了，東家建設根本無法取得我們的信任及共識，每次寄通知來，我都擔心不懂他們在搞什麼？他們時候才能退出？

(2)都更是好事，可是為什麼搞成這樣子？請一個官員可以回答我嗎？

發言人簽章：潘○琮

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)本案為事、權分送，獎勵值尚未確定，分配問題需待權利變換階段才能確認。

受詢人簽章：林美雲

(三)受詢人：臺北市都市更新處股長-陳品先

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)本案於98年報核，因過程陳情不斷，共召開三次審議會、二次專案小組，最後一次103年召開審議會因涉及財務計畫及建築規劃調整，重新召開幹事會審議，今日為聽證後續會交由審議會審議。

(2)本案為事權分送案，本案核定後，尚有權利變換計畫。

受詢人簽章：陳品先

十一、 發言次序：11

(一)發言人：林○勝

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)本案從頭到尾都是有不信任的問題，請問今日東家建設代表可以給我們答案嗎？到底是退出或繼續？什麼時候才能整合完畢，請給我們明確時間答案，不要再用法規問題回應了。

發言人簽章：林○勝

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)今日為聽證，下一個階段為審議會，我們也期待審議會通過後我們即可進行權利變換作業。

受詢人簽章：林美雲

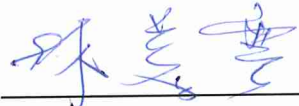
十二、 發言次序：12 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：臺北市政府工務局新建工程處

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
  - (1) 詳書面意見 12-1

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：
  - (1) 本案未申請更新單元範圍外容積獎勵。
  - (2) 本案範圍內立農段五小段 480-3 地號一筆土地為貴處經管之國有地。
  - (3) 本案協助開闢計畫道路申請獎勵容積，後續將依規定清除地上物。
  - (4) 遵照辦理。
  - (5) 前項 8 筆公有未開闢計畫道路係抵繳稅款取得後續依規定參與權利變換分配，至於 480-3 地號地號管理機關為臺政府工務局新工處是否署已撥用完成請新工協助釐清。

受詢人簽章：

十三、 發言次序：13 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：財政部國產署北區分署

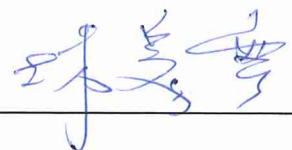
- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
  - (1) 詳書面意見 13-1

(二)受詢人：東家建設股份有限公司-林協理美雲

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

- (1) 374-1、459、460、480-4 四筆土地是否申請價購，俟本案事業計畫核定後實施者再與國產署進行討論。有關單元內 441-1、442-1、443-1、444-1、445、446-1、448、466-1 地號等 8 筆土地國有抵稅地遵照國產署意見採另取現金補償方式，至於 469-1 現況可供車輛通行是否可依都市更新條例第 30 條規定抵充使用請更新處協助釐清。
- (2) 實施者與土地所有權人進行房屋接管後，管理委員會尚未成立前，大樓相關設備及服務管理為維持正常運作故每戶預收管理費，尚有餘額俟管委會成立後仍會移交管委會。
- (3) 本案基地屬地 3 種住宅區容積 225%，基地內約 1/3 為四層樓公寓，為提升整體建物及土地最大價值，爭取讓住戶能分回原面積努力，在報核時申請停車獎勵 20% 最大容積獎勵，惟在第 158 次審議會決議刪除至本案容積額度銳減，目前容積額度尚未確認，實際容積額度仍需依後續審議會審議後決議為準。
- (4) 本案事業計畫於民國 98 年 10 月 20 日報核，以權利變換方式實施，採事業計畫、權變計畫分送，費用提列皆依報核當時相關規定提列，實際共同負擔比例仍應視權利變換階段估算更新後房地價值情形計算為準。信託費用將於權利變換階段依實際信託契約之費用提列。
- (5) 本案擬依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，採綠建築設計申請獎勵容積 6%，將依綠建築標章相關規定申請銀級綠建築候選證書與綠建築標章。

受詢人簽章：



十四、 發言次序： 14

(一)發言人： 王○瑾

1、  案件當事人、  其他利害關係人

2、 書面意見( 已檢附、  未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1)我現在不同意參與都更的理由就是因為太麻煩、一直在開會，也沒有用，乾脆用投票。

發言人簽章： 王○瑾

(二)受詢人： 東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、  實施者負責人( 受任人，  已檢附委託書)、  機關單位

2、 答復要旨：

(1) 今日為聽證，下一個階段為審議會，我們也期待審議會通過後我們即可進行權利變換作業。

受詢人簽章： 林美雲

十五、 發言次序： 15

(一)發言人： 林○勝

1、  案件當事人、  其他利害關係人

2、 書面意見( 已檢附、  未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1)今天是否可以表決未來不參與審議會之地主皆為不同意，因為已擔誤十年了，當期中工作損失及車馬費，實施者應補貼給地主。

發言人簽章： 林○勝

(二)受詢人： 東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、  實施者負責人( 受任人，  已檢附委託書)、  機關單位

2、 答復要旨：

(1)實施者一直都有誠心與林先生溝通協調，不一定要在審議會溝通。

受詢人簽章： 林美雲



十六、 發言次序： 16

(一)發言人： 林○能

1、  案件當事人、  其他利害關係人

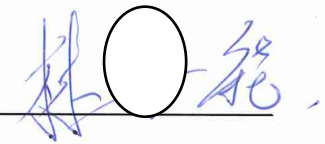
2、 書面意見( 已檢附、  未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 取得同意書已有一段時間，法律上是否有依據超過多久時間，同意書即失效。

(2) 信託有風險?有保障嗎?誰能背書?

發言人簽章：



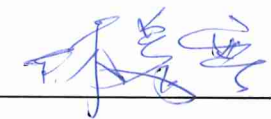
(二)受詢人： 東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、  實施者負責人( 受任人，  已檢附委託書)、  機關單位

2、 答復要旨：

(1) 資金信託是為確保整個建案能順利完成。

受詢人簽章：



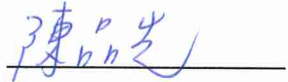
(三)受詢人： 臺北市都市更新處股長-陳品先

1、  實施者負責人( 受任人，  已檢附委託書)、  機關單位

2、 答復要旨：

(1) 同意書除雙方協議外，需於公展期間始得撤銷同意書。

受詢人簽章：



十七、 發言次序： 17

(一)發言人： 潘○琮

1、  案件當事人、  其他利害關係人

2、 書面意見(  已檢附、  未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 同意書現在都無法撤銷嗎？

(2) 請說明實施者退場機制？

發言人簽章： 潘○琮

(二)受詢人： 東家建設股份有限公司-林協理美雲

1、  實施者負責人(  受任人，  已檢附委託書)、  機關單位

2、 答復要旨：

(1) 公展與現在版本不同，是因為停車獎勵被取消，且也因有住戶反應希望未來坪數不要太大，故後續又調整建築規劃，也有召開說明會與大家說明，法定程序上也有配合重開第二次幹事會。

受詢人簽章： 林美雲

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、主持人結語：

- 一、依「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」，本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。
- 二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。
- 三、本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會： 17 時 27 分。